

6 Μαΐου, 1994

[Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Πρόεδρος]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΧΡΙΣΤΑΚΗΣ ΠΑΝΑΓΗ ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ ΚΑΙ ΑΛΛΟΣ,

Αιτητές,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΓΕΡΜΑΣΟΓΕΙΑΣ, ΔΙΑ ΤΟΥ
ΕΠΑΡΧΟΥ ΛΕΜΕΣΟΥ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 148/90)

5 Οδοί και Οικοδομές — Άδεια Οικοδομής — Όρος κατασκευής τμήματος δρόμου — Δυνατή η θέση του όρου αυτού βάσει του Άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96 — Δεν απαιτείται ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου σε περιπτώσεις επέκτασης ή διεύρυνσης του οδικού δικτύου.

10 Οι αιτητές προσέβαλαν με την προσφυγή τους τον όρο αρ. 21 της άδειας οικοδομής τους με τον οποίο απαιτείτο από αυτούς να κατασκευάσουν δρόμο πάνω στο τμήμα του τεμαχίου τους στη Γερμασόγεια.

Το Ανώτατο Δικαστήριο, απορρίπτοντας την προσφυγή, αποφάσισε ότι:

15 1. Ως προς τον ισχυρισμό ότι το Συμβούλιο δεν απεδέχθη τις απόψεις ή εισηγήσεις του Επαρχιακού Μηχανικού θα μπορούσε να λεχθεί ότι αυτό δεν είναι υποχρεωμένο να τις αποδεχθεί.

20 2. Δεν είναι απαραίτητη η ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου σε περιπτώσεις αναπτύξεως του σχεδίου οδικού δικτύου σε περιοχές σχετικά με τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις. Μια τέτοια περίπτωση είναι η παρούσα και όπως φαίνεται από τον τυπογραφικό χάρτη που έχει παρουσιαστεί εδικοιολογείτο η επέκταση του υπάρχοντος δρόμου και μπροστά από το οικοπέδο του προτειθέμενου να οικοδομηθεί κτι-

ρίου τούτου με βάση τις διατάξεις του Άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του Περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, ΚΕΦ.96.

Δεν υπάρχει τίποτε που να δείχνει ότι η απόφαση του Συμβουλίου λήφθηκε καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας ή ότι αντίκειται προς οποιαδήποτε διάταξη του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών ή ότι στερείται αιτιολογίας ή ότι στηρίχθηκε σε πλάνη περί τα πράγματα. Το Συμβούλιο ενήργησε νόμιμα και δίκαια κάτω από τις περιστάσεις και δεν έχει δοθεί οποιοσδήποτε βάσιμος λόγος ο οποίος να δικαιολογεί την επέμβαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου.

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς έξοδα.

Αναφερόμενες υποθέσεις:

Kalogeropoulos v. Republic (1966) 3 C.L.R. 33,

Στεφανίδης κ.ά. ν. Δήμου Εγκωμης (1990) 3 Α.Α.Δ. 2107,

Χριστοδούλου κ.ά. ν. Δημοκρατίας (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της επιβολής του όρου αρ.21 στην άδεια οικοδομής αρ. 11976, ημερομηνίας 11/12/89, με τον οποίο απαιτείτο από τους αιτητές να “ασφαλτοστρώσουν και/ή κατασκευάσουν δρόμο πάνω στο τμήμα του τεμαχίου γής, τεμάχιο 36, Φ.Σχ. LIX 44, τοποθεσία Πανιώτης, Γερμασόγεια.

Γλ. Ταλιάνος, για τον Αιτητή.

Κ. Στιβαρού για Καχογιάννη, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

Α. Ν. ΛΟΪΖΟΥ, Π.: Με την προσφυγή τους αυτή οι αιτητές προσβάλλουν τον όρο αρ. 21 στην άδεια οικοδομής αρ. 11976, ημερομηνίας 11 Δεκεμβρίου 1989, με τον οποίο απαιτείτο από τους αιτητές να “ασφαλτοστρώσουν και/ή κατασκευάσουν δρόμο πάνω στο τμήμα του τεμαχίου γής, τεμάχιο 36, Φ.Σχ. LIV 44, τοποθεσία Πανιώτης, Γερμασόγεια, που σύμφωνα με τον όρο αυτό έπρεπε να παραχωρηθεί προς το Δημόσιο” ως άκυρο και χωρίς νομικό αποτέλεσμα.

Οι αιτητές είναι ιδιοκτήτες του πιο πάνω τεμαχίου γης και στις 31 Ιουλίου 1989 υπόβαλαν αίτηση για έκδοση άδειας οικοδομής σ' αυτό μιας κατοικίας. Η αίτηση αφού μελετήθηκε από τα αρμόδια Κυβερνητικά Τμήματα και Αρχές εγκρίθηκε από το καθ' ου η αίτηση Συμβούλιο και παραχωρήθηκε στους αιτητές η άδεια οικοδομής με αρ. 11976 και ημερομηνίας 11 Δεκεμβρίου 1989. (Τεκμήριο 1)

10 Μεταξύ των όρων που τέθηκαν στην πιο πάνω άδεια οικοδομής είναι και ο όρος 21 που προνοεί την κατασκευή δρόμου από τους αιτητές για τον οποίο όρο είχαν ήδη πληροφορηθεί οι αιτητές προηγουμένως και υπόβαλαν ένσταση. (Τεκμήριο 2)

15 Το Συμβούλιο προς μελέτη της ένστασης απόστειλε το σχετικό φάκελο της υπόθεσης εκ νέου στον Επαρχιακό Μηχανικό Δημοσίων Έργων και Επαρχιακό Λειτουργό Τμήματος Πολεοδομίας και Οικίσεως οι οποίοι πληροφόρησαν το Συμβούλιο ότι το προτεινόμενο οδικό δίκτυο για το κτήμα δεν μπορεί να τροποποιηθεί. Ενόψει δε της πιο πάνω θέσης των αρμοδίων Κυβερνητικών Τμημάτων το Συμβούλιο προχώρησε με την έκδοση της προσβαλλόμενης διοικητικής πράξης.

25 Το συγκεκριμένο τμήμα του τεμαχίου πάνω στο οποίο απαιτείται η κατασκευή από τους αιτητές μέρους μελλοντικού δρόμου πλάτους 42 ποδών αποτελεί κατά τους αιτητές μέρος κρημνού ή παρουσιάζει τόσο μεγάλη και απότομη κλίση ώστε η κατασκευή δρόμου πάνω σ' αυτό να είναι κατά αυτούς ανέφικτος ή ανέφικτος χωρίς την εκτέλεση έργων απαιτούντων απαγορευτική για τους αιτητές δαπάνη.

30 Όπως αναφέρεται και στη συμπληρωματική αγόρευση των αιτητών ο προσβαλλόμενος όρος ζητεί από τους αιτητές, "πρώτον, να κατασκευάσουν πάνω σε καθορισθείσαν λωρίδα του οικοπέδου ή κτήματός τους ορισμένα οδικά έργα, και δεύτερον, να παραχωρήσουν τη λωρίδα αυτή του κτήματός τους, μαζί με τα έργα που θα κατασκευάσουν πάνω σ' αυτή, στο δημόσιο.

40 Από το τοπογραφικό σχέδιο που συνοδεύει την άδεια οικοδομής φαίνεται ότι το κτήμα των αιτητών βρίσκεται στο βόρειο άκρο του ήδη ανεπτυγμένου τμήματος της περιοχής Πανιώτης, στη Γερμασόγεια, στο σημείο όπου καταλήγει ένας από τους δρόμους που έχουν κατασκευασθεί στην περιοχή στα πλαίσια, προφανώς, διαχωρισμού ή διαχωρισμών οικοπέδων. Βόρεια και δυτικά του κτήματος η περιοχή αποτελείται από χωράφια ενώ ανατολικά τούτου, κατά μήκος ή πλησίον του ανατολικού συνόρου του, το έδαφος είναι κρημνώδες

ή με μεγάλη κλίση.

Είναι η θέση των αιτητών ότι το Συμβούλιο ως η αρμόδια Αρχή κατά την επιβολή του προσβαλλόμενου όρου δεν έλαβε υπόψη ή παρέλειψε να ορίσει τα έργα που θα απαιτηθούν για την εκτέλεση του σχετικού όρου της αδείας οικοδομής. Απλώς επεφύλαξε γι' αυτήν το δικαίωμα να υποδείξει στους αιτητές τον τρόπο, που η ίδια θα θεωρήσει ως ικανοποιητικόν, για την κατασκευή του δρόμου, με αποτέλεσμα οι αιτητές να μην γνωρίζουν τι ακριβώς θα απαιτηθεί απ' αυτούς και ποια θα είναι η συνεπαγόμενη δαπάνη για το έργο. 5 10

Προχώρησαν δε και υπέβαλαν ότι η αρμόδια Αρχή εξαρτά τη συνέχιση του προδιαγραφέντος οδικού δικτύου από τους ιδιώτες των τεμαχίων γης σε κρημνώδη περιοχή. Δοθέντος όμως ότι η κατασκευή δρόμου στο άκρο του κρημνού είναι ανέφικτος ή δεν μπορεί να γίνει χωρίς απαγορευτική γι' αυτούς δαπάνη, η υλοποίηση του σχεδίου για το οδικό δίκτυο δέον να θεωρείται άκρως απίθανη. Επιπλέον δε η αρμόδια Αρχή παρέλειψε να εξετάσει άλλες υπάρχουσες λύσεις για το οδικό δίκτυο της περιοχής. 15 20

Υποστήριξαν επίσης ότι το Συμβούλιο επέλεξε να αγνοήσει τις σχετικές με το έδαφος παρατηρήσεις του Επαρχιακού Μηχανικού και τις δυσκολίες που θα υπάρξουν στην κατασκευή του τμήματος του δρόμου που ζητείται. Αγνόησαν και την υπόδειξη του Επαρχιακού Μηχανικού για την ανάγκη κατασκευής τοίχου αντιστήριξης σε σημείο εκτός του κτήματος των αιτητών. 25

Όπως φαίνεται όμως από το πρακτικό του Επαρχιακού Μηχανικού Δημοσίων Έργων Λεμεσού, ημερομηνίας 26 Οκτωβρίου 1989 αυτός αναφέρεται στην κατασκευή του δρόμου στο ανατολικό σύνορο του τεμαχίου των αιτητών. Από τα πρακτικά του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ημερομηνίας 11 Σεπτεμβρίου 1989 και 8 Μαρτίου 1990, καθώς επίσης και από τη μελέτη του ίδιου του προσβαλλόμενου όρου, η υποχρέωση των αιτητών είναι να διαμορφώσουν μέρος μόνο του δημόσιου δρόμου και συγκεκριμένα εκείνο που επηρεάζεται από την παραχωρούμενη λωρίδα γης από το κτήμα των αιτητών που αναφέρεται στον προσβαλλόμενο όρο. Το υπόλοιπο μέρος του δημόσιου δρόμου να κατασκευαστεί μελλοντικά από τον ιδιοκτήτη του απέναντι τεμαχίου. 30 35 40

Βέβαια ως προς τον ισχυρισμό ότι το Συμβούλιο δεν απεδέχθη τις απόψεις ή εισηγήσεις του Επαρχιακού Μηχανικού θα μπορούσε να λεχθεί ότι αυτό δεν είναι υποχρεωμένο να τις αποδεχθεί. (Βλέπε *Kalogeropoulos v. The Republic* (1966) 3 C.L.R. 33, σελ. 39 και 40).

Είναη η θέση του Συμβουλίου ότι επέβαλε προς τους αιτητές τον προσβαλλόμενο όρο δυνάμει και σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96. Το εν λόγω άρθρο αναφέρει ότι μεταξύ άλλων όρων
 5 τους οποίους έχει εξουσία να επιβάλλει το Συμβούλιο σε άδειες οικοδομών είναι και ο πιο κάτω:

“(ΧΙΙΙ) εν σχέσει προς την διεύρυναι, συνέχισιν και κατασκευήν του οδικού δικτύου εις καταλλήλους περιπτώσεις.”

10

Το Συμβούλιο ισχυρίζεται ότι η επιβολή του προσβαλλόμενου όρου είναι δεόντως αιτιολογημένη βασίστηκε, δε στις γνώμες του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως το οποίο είναι η αρμόδια αρχή σε σχέση με το οδικό δίκτυο. Τα πιο πάνω επιβεβαιώνονται από
 15 τα πρακτικά, σχέδια και άλλα έγγραφα που υπάρχουν στο σχετικό φάκελο του Συμβουλίου ο οποίος έχει κατατεθεί ως Τεκμήριο.

Στην υπόθεση *Φειδίας Στεφανίδης και Άλλοι ν. Του Δήμου Έγκωμης* (1990) 3 Α.Α.Δ. 2107, και η οποία είναι αντικείμενο της
 20 *Στεφανίδης κ.ά. ν. Δήμου Έγκωμης* (1994) 3 Α.Α.Δ. 49 είχα εξετάσει τις πρόνοιες του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) και αφού αναφέρθηκε στην υπάρχουσα νομολογία συμπεριλαμβανομένης της απόφασης της Ολομέλειας στην *Αντρούλα Π. Χριστοδούλου και Άλλοι ν. Δημοκρατίας* (1990) 3 Α.Α.Δ. 1103 κατέληξα στο πιο κάτω συμπέρασμα:

25

“Σε περιπτώσεις αιτήσεων για άδεια διαχωρισμού οικοπέδων κατά τη μελέτη και έκδοση άδειας διαχωρισμού λαμβάνονται υπόψη, σύμφωνα με τις πιο πάνω νομοθετικές πρόνοιες, και οι κυκλοφοριακές ανάγκες της περιοχής. Στην παρούσα υπόθεση
 30 δεν υπήρχε μεν δημοσιευμένο στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας σχέδιο ρυμοτομίας αλλά η αρμόδια αρχή είχε αναλάβει και δεσμευτεί με τη μελέτη δημιουργίας δρόμου πρωταρχικής σημασίας, σε μια αναπτυσσόμενη περιοχή, η οποία βρισκόταν στο τελικό στάδιο υλοποιήσεως.

35

Είναη φανερό από την πιο πάνω αντίκριση του προβλήματος όπως ηγέρθηκε στην υπόθεση *Χριστοδούλου* σε αντιδιαστολή με την υπό εξέταση απόφαση ότι το άρθρο 8(δ) όπως και το άρθρο 9(β)(ΧΙΙΙ) εφαρμόζονται στις περιπτώσεις διαχωρισμού οικοπέδων γιατί αποτελούν τη μόνη νομοθετική ρύθμιση του θέματος
 40 του κανονισμού των δρόμων στην υπό διαχωρισμό γη. Η αρμόδια αρχή σε καμιά περίπτωση δεν υπερέβηκε τα πλαίσια της διακριτικής εξουσίας που της παρέχει ο Νόμος αλλά ενήργησε ορθά και νόμιμα με βάση την πιο πάνω νομική εξουσιοδότηση. Μια δε

και η επίδικη απόφαση αναφέρεται σε διαχωρισμό γης σε οικοπέδα και όχι σε ανοικοδόμηση ήδη οικοπεδοποιημένης γης που δεν καλύπτεται από σχέδιο ρυμοτομικό σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 του πιο πάνω νόμου, έχω καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι πιο πάνω νομοθετικές διατάξεις, δηλαδή το άρθρο 8(δ) και 9(1)(ΧΙΙΙ) δίδουν το νομικό έρεισμα πάνω στο οποίο νομικά μπορούσε να στηριχθεί η επίδικη απόφαση.” 5

Έχω την άποψη ότι δεν είναι απαραίτητη η ύπαρξη ρυμοτομικού σχεδίου σε περιπτώσεις αναπτύξεως του σχεδίου οδικού δικτύου σε περιοχές σχετικά με τη διεύρυνση, συνέχιση και κατασκευή του οδικού δικτύου σε κατάλληλες περιπτώσεις. Μια τέτοια περίπτωση είναι η παρούσα και όπως φαίνεται από τον τοπογραφικό χάρτη που έχει παρουσιαστεί εδικοιολογείτο η επέκταση του υπάρχοντος δρόμου και μπροστά από το οικοπέδο του προτειθέμενου να οικοδομηθεί κτιρίου τούτου με βάση τις διατάξεις του άρθρου 9(1)(β)(ΧΙΙΙ) του ΚΕΦ.96. 10 15

Δεν υπάρχει τίποτε που να δείχνει ότι η απόφαση του Συμβουλίου λήφθηκε καθ' υπέρβαση ή κατάχρηση εξουσίας ή ότι αντίκειται προς οποιαδήποτε διάταξη του Νόμου και των σχετικών Κανονισμών ή ότι στερείται αιτιολογίας ή ότι στηρίχθηκε σε πλάνη περί τα πράγματα. Το Συμβούλιο ενήργησε νόμιμα και δίκαια κάτω από τις περιστάσεις και δεν έχει δοθεί οποιοσδήποτε βίσιμος λόγος ο οποίος να δικαιολογεί την επέμβαση του Ανωτάτου Δικαστηρίου. 20 25

Για όλους τους πιο πάνω λόγους η προσφυγή αποτυγχάνει και απορρίπτεται. Επικυρώνεται δε η επίδικη απόφαση.

Δεν γίνεται διαταγή για έξοδα. 30

Η προσφυγή απορρίπτεται χωρίς διαταγή για έξοδα.